

ALFONSO CAVALLÉ, NOTARIO. DELEGADO DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO PARA AMÉRICA

Responsabilidad social del notario en el abatimiento de la pobreza



La pobreza es una realidad mundial y ponerle coto es responsabilidad de todos, especialmente de los Estados. Combatir las raíces de esta lacra implica un esfuerzo multidisciplinar, que además de la economía, el urbanismo, la arquitectura, la salud, la agricultura, la industria, tiene que contar con las ciencias sociales, muy especialmente la ética y la justicia. Como garante del respeto a las normas y de la ética en el campo de las relaciones jurídicas entre los particulares, el notario debe desarrollar una función moralizadora, que no es nueva, sino que le es innata a su esencia, como reconocía la exposición de motivos de la Ley Francesa de 1803 (25 del Ventoso, año XI): «La paz pública hace precisos otros funcio-

La seguridad y certeza en el tráfico jurídico inmobiliario afecta directamente a la pobreza o riqueza de un país al incidir en el derecho de propiedad

narios (los notarios) que (...) eviten posibles diferencias entre los hombres de buena fe y salgan al paso de los que, ambiciosos de inmoderado afán de medro, intenten llevar a cabo injustas pretensiones.» Acaban de finalizar dos foros en América, auspiciados por distintas instituciones internacionales, entre ellas la Unión Internacional del Notariado, en los que se ha reflexionado sobre la solución de un drama que abate a muchos países y a la mayoría de la población mundial: la pobreza. El primero en la ciudad de México, los días 25 y 26 de enero de 2013, donde se desarrolló la 2ª Conferencia Internacional de Titulación Masiva, con el lema *Políticas públicas en materia de vivienda para abatir la pobreza en el continente americano y en el mundo*. El segundo, en Puerto Príncipe, capital de uno de los países más pobres del mundo, los días 28 de febrero, 1 y 2 de marzo, con el título I Foro Notarial Internacional de Haití: *El notario como agente de la seguridad jurídica y como promotor de inversiones y desarrollo*. Entre los temas tratados en ambos foros se abordaron algunos que atañen directamente a la actividad notarial y a la lucha contra la pobreza. La seguridad y certeza en el tráfico jurídico inmobiliario afecta directamente a la pobreza o riqueza de un país al incidir en el derecho de propiedad, tanto desde su aspecto

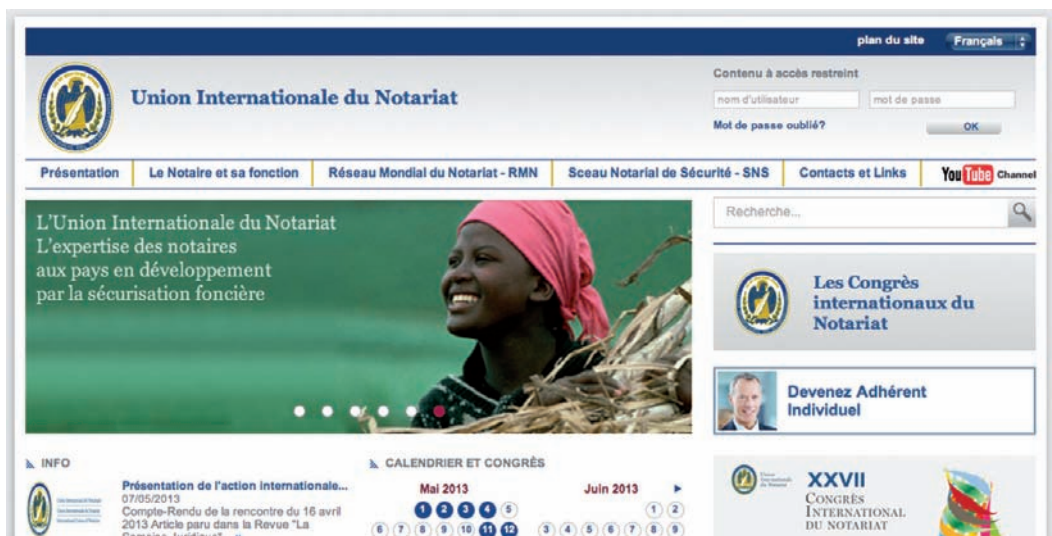
estático (conservación, uso y disfrute) como en el dinámico (transmisión y gravamen).

La escritura pública: un derecho

Cada vez son más las autoridades de países en vías de desarrollo que advierten de la conveniencia de que los propietarios más humildes y con menos recursos, disfruten de documentación pública adecuada que acredite y garantice sus derechos. La propiedad informal, entendida como la carencia de titulación pública, incide negativamente en el valor de transacción de los inmuebles, hace que pierdan su provecho como activos para la financiación y los rebaja a capital muerto. Es el caso de muchos cinturones urbanos de pueblos y ciudades de naciones subdesarrolladas o en vía de desarrollo donde abundan las familias en situación de exclusión social, con dificultades para acceder a viviendas dignas, al trabajo o a la salud, y en circunstancias que les impide el normal ejercicio en igualdad de sus derechos. También el de zonas rurales en las que habitan campesinos con escasos recursos, en las que el acceso a títulos de propiedad de las tierras de cultivo puede ser un instrumento eficaz en el abatimiento de la miseria. En estos casos, la titulación pública aporta garantías de estabilidad y seguridad en la tenencia, lo que facilita que los propietarios puedan realizar mejoras e inversiones duraderas en sus fincas con las que incrementar la producción agrícola, para que más allá del autoconsumo de subsistencia generen excedentes que puedan ser objeto de comercio. La explotación de fincas rústicas, unida a la mejora en la producción agrícola, supone mayor calidad en la nutrición y una fuente estable de ingresos para esas familias necesitadas.

Por el contrario, las situaciones de informalidad se convierten en una pesada losa en las economías de las familias: impide el acceso al crédito para la inversión, refacción o puesta en producción; limita las posibilidades de transmisión, al no disponer el adquirente de seguridad; recorta la facultad de reivindicación al carecer de titulación con efectos sustantivos, ejecutivos y probatorios y, por tanto, de sus efectos defensivos y ofensivos; y veda la posibilidad de acceso a registros públicos cuyos efectos se fundamentan en el valor y garantías de los títulos públicos inscritos: documentos notariales, judiciales y administrativos.

En los dos foros se apreció la conveniencia de promover políticas de titulación masiva, facilitando la titulación públi-



ca a grandes bolsas de propietarios, a fin de aumentar las garantías de los derechos de los ciudadanos, dinamizar la economía y combatir la pobreza. En la adopción práctica de estas políticas de abatimiento de la pobreza los notariados deben asumir un protagonismo relevante y activo, ya que la documentación notarial añade un relevante plus: el valor formal de la propiedad que, desde el punto de vista económico, es objetivo y fácilmente constatable. Estas actuaciones notariales, por su marcado carácter social, especialmente en los supuestos de titulaciones masivas tienen necesariamente que tener un coste mínimo y, en cuando sea necesario, incluso gratuito o financiado por el Estado, de modo que nadie se vea privado de su escritura.

Junto a este valor formal no hay que desdeñar además el valor sociológico, que es subjetivo, que la ciudadanía atribuye a la escritura notarial frente a otras documentaciones públicas. En un encuentro internacional de juristas me hacía ver un antiguo responsable del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal del Perú que cuando las titulaciones se producían por vía administrativa y el documento administrativo era el que accedía directamente al Registro de la Propiedad, con el tiempo muchos propietarios volvían a caer en la informalidad ya que, a pesar de ser documentos públicos inscritos, estos propietarios estimaban el documento administrativo como de menor valor que la escritura pública notarial, con la consecuencia de que las siguientes transmisiones las efectuaban de modo informal. Según este responsable la experiencia aconsejaba que, como mínimo en su última fase, el expediente administrativo accediese al protocolo notarial, de modo que lo que recibiesen los propietarios fuera la escritura pública inscrita. Con ello, además de la homologación formal con los demás propietarios del pueblo o ciudad, se facilita la obtención de copias de la escritura, se garantiza la conservación del expediente, se evita su manipulación y, especialmente, desde el punto de vista sociológico el propietario no se siente subestimado respecto de los otros propietarios de la zona. Esta solución es similar a la seguida en España con la Concentración Parcelaria en la que el procedimiento administrativo termina con su protocolización y entrega a cada titular de su escritura pública notarial.

En su contribución al progreso social y económico, la principal aportación que debe realizar el Notariado es generar confianza, seguridad y transparencia en la contra-

tación y auxiliar a la erradicación del fraude. Esto se traduce en un incremento en la frecuencia, número e importancia de las transacciones, se facilita el crédito, la circulación de la riqueza y, lo que es muy relevante, aumenta la inversión, que permitirá impulsar nuevas actividades productivas. De forma directa también contribuye a la paz y bienestar general e, indirectamente, supone un ahorro de gastos para el Estado al disminuir el número de conflictos. Asimismo, desde el punto de vista de la política fiscal, es una importante fuente de información y control de ingresos para el erario público y una poderosa herramienta en la lucha contra el fraude fiscal, el blanqueo de capitales y los delitos económicos. Otro aspecto relevante al que debe

La principal aportación que debe realizar el Notariado es generar confianza, seguridad y transparencia en la contratación y auxiliar a la erradicación del fraude

contribuir el notario es a lograr en la contratación una mayor igualdad, evitando abusos con una actuación equilibradora con el contratante más desfavorecido y necesitado de protección. Todos estos aspectos necesitan además del empeño individual y corporativo, de regulaciones adecuadas que hagan realidad en cada país la función social del notario.

La escritura autorizada por notario de la casa o el terreno no es el Bálsamo de Fierabrás, ni tienen el efecto milagroso de sacar al instante al propietario de la pobreza, pero sí es un comienzo, un paso importante. Para ello habrá que sumar otros factores entre los que destacan políticas económicas y de fomento de la cultura y el trabajo. Evidentemente el acceso a la justicia preventiva, lo mismo que el acceso al derecho a la defensa, en igualdad de condiciones para cualquier ciudadano, no son panaceas que acaben definitivamente con la pobreza, pero sí son piezas fundamentales de la maquinaria de un país para el logro de la paz, la justicia, el desarrollo y el bienestar social de sus ciudadanos y por tanto para alcanzar un mayor grado de libertad que ayude a reconocer la dignidad de todo ser humano y a erradicar las lacras y estigmas de injusticia social.